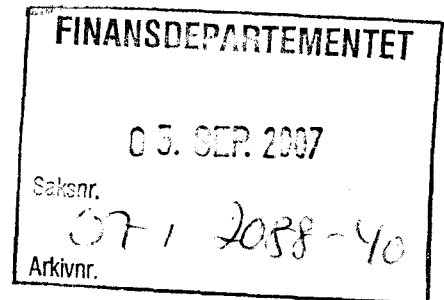


Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
P.B. 8008 Dep.
0030 Oslo



Oslo 30.08.07

Høring- forslag til ny forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling.

Det vises til departementets høringsbrev datert 25.07.2007.

Utleiemegleren AS er et eiendomsmeglerforetak som utelukkende driver med utleiemegling av boligeiendom. Vi vil i år formidle ca. 4500 boliger på landsbasis, og er med dette den desidert største aktøren i markedet som kun driver med utleiemegling. Vi har i alt 7 meglerkontorer og er representert i Oslo regionen, Lillestrøm, Stavanger og i Trondheim. Vi vil i løpet av et halvår åpne kontor i Bergen.

Som påpekt i forarbeidene til ny lov om eiendomsmegling har den virksomheten Utleiemegleren driver ikke skapt store problemer for verken leietakere eller utleiere. Snarere tvert i mot, har denne virksomheten bidratt til at den preseptoriske lovgivningen husleieloven representerer blir ivaretatt. Problemene er nok vesentlig større i de tilfeller private utleiere inngår avtaler direkte med private leietakere, der ingen av partene har kjennskap til lovens bestemmelser.

På denne bakgrunn mener vi at utleiemegling er viktig i et samfunnsøkonomisk aspekt. Profesjonelle aktører vil sette standarden for hva som er tillatt i leiemarkedet, og det vil også bidra til raskt å implementere fremtidige lovendringer på området.

Det er derfor med skuffelse vi ser forslaget til regulering av praksiskravet i forskriftens § 4-5. En bestemmelse om at den praksisen utleiemeglere tilegner seg kun skal godkjennes med maksimalt 1 år, vil i praksis innebære en nedleggelse av denne bransjen.

Det vil for fremtiden være svært vanskelig for foretak som Utleiemegleren å rekruttere personer som kan bli fagansvarlig eller ansvarlige meglere, da man ikke kan tilby den praksis som gjør at de kan oppnå tittelen Eiendomsmegler jfr. lovens § 4-2 eller for jurister § 4-3.

I høringsbrevets pkt. 2 er det påpekt at Kredittilsynet grunnet tidsknapphet ikke har fått vurdert nærmere regulering av næringsmegling, utleiemegling og utenlandsmegling. Lovens § 1-4 (2) gir hjemmel for å regulere formidlingen av leiekontrakter til fast eiendom i egen forskrift

Vår oppfatning er at dette arbeidet må gjøres før denne forskriftens ikrafttredelse. Slik denne forskriften fremstår vil den være ødeleggende for utleiemeglingsforetaks muligheter til å rekruttere nødvendig kompetansepersonell til fagansvarlig etter lovens § 2-9 annet ledd eller ansvarlig megler etter lovens § 6-2.

Vi har stor forståelse for kravet om at en person som skal kunne bli fagansvarlig eller ansvarlig megler har erfaring fra alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av boliger i Norge. Likevel ser vi at dette kravet ikke har blitt praktisert tidligere, og er heller ikke tenkt praktisert i det videre.

Det har nemlig ikke vært et krav for salgsmeglere å ha hatt formidlinger av leiekontrakter før de kan få meglerbrev, mens utleiemeglere, må ha dokumentert å ha gjennomført salg.

Gjennom NOU 2006:1 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) har man nøyed seg med å konkludere at utleiemegling ikke er fullt så omfattende som salgsmegling, uten at man går nærmere inn på de problemstillinger utleiemegling reiser. Vi er overbevist om at en salgsmegler uten kompetanse på utleiemegling ville fått store problemer med å forholde seg til de preseptoriske krav til leiekontrakter som fremgår av husleieloven. Det å ikke kjenne til husleielovens system, vil kunne sette meglere i ansvar overfor oppdragsgivere som lider tap.

Etter vår oppfatning har det således vært, og det legges fortsatt opp til at det skal være, en forskjellsbehandling av salgsmeglere og for vårt vedkommende utleiemeglere ved vurderingen i forbindelse med praksiskravet om arbeidsområdet har dekket alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge.

For å ikke utelukke den virksomhet utleiemeglingsselskapene driver, er det avgjørende at begrensningen i praksiskravet etter forskriftens § 4-5 (2) b) enten fjernes, eller at man løser dette problemet på samme måte man har gjort for oppgjørpraksis i § 4-5 (4). Tanken er da at personer som utelukkende i minst 2 år har arbeidet som utleiemeglere, i tillegg må ha fullført et kurs som er godkjent av kredittilsynet.

Vi vil anta at noen av de allerede planlagte kursene iht. lov å forskrift vil kunne dekke de behov for opplæring i salgsmegling våre jurister eller eiendomsmeglerutdannete har. Enten kan det stilles krav til at de må ha gjennomført kontraktsmedhjelper kurs, eller likestille disse personene med de personer som behandles i § 5 i overgangsbestemmelsen.

Markedet har de siste 10 årene vært gjenstand for spesialisering. Dette har vi sett ved at de fleste salgsmeglerforeningene ikke lenger tar sine egne oppgjør, men at disse blir overlatt til kontraktsmedhjelpere. Spesialisering har også skjedd ved at vi har fått virksomheter som kun driver med enkelte deler av markedet, for eksempel utleiemeglingsforetak. Denne utviklingen mener vi er samfunnsøkonomisk lønnsom, og at lovgiverne må tilrettelegge for en slik utvikling for den delen av markedet som driver med utleiemegling, på samme måte som man har tilrettelagt for salgsmeglere som ikke har oppgjør.

Vårt forslag er således nå å fjerne de føringer for praksiskravet for utleiemeglere som fremkommer i forskriftens § 4-5 (2) b) for å få en helhetlig vurdering av kompetansekravene og eventuelt krav til tilleggpraksis/ kurs for bransjen. Vi vil også gjerne bistå i en slik prosess, med vår bransjekjennskap gjennom 12 år.

Med vennlig hilsen

Utleiemegleren AS



Tor Q. Aaserød

Advokat/ Styrets leder

Kopi: Kredittilsynet, P.B. 100 Bryn, 0611 Oslo